

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1518

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het investeringsklimaat voor middenhuur* (ingezonden 3 november 2025).

Antwoord van Minister **Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) en de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 2 april 2026).

Vraag 1

Deelt u de conclusie van SEO dat huurprijsverhoging weliswaar het investeringsklimaat voor particuliere verhuurders kan verbeteren, maar ten koste gaat van betaalbaarheid voor middeninkomens? Zo ja, waarom kiest u desondanks voor verhoging van de puntprijs?¹

Antwoord 1

Bij het aanpassen van huurprijsregulering is er inderdaad een afruil tussen de betaalbaarheid van huurwoningen en de investeringsbereidheid van investeerders zoals particuliere verhuurders. In het coalitieakkoord is het voornemen opgenomen om de wet- en regelgeving alsmede het fiscale klimaat op de huurmarkt zodanig vorm te geven dat het investeringsklimaat verbetert en het aanbod van huurwoningen weer kan toenemen. Daarnaast is afgesproken dat voorafgaand aan de evaluatie van de Wet betaalbare huur wordt gezien op welke punten de wet kan worden geoptimaliseerd om het aanbod van huurwoningen op peil te houden. Ik ben voornemens u in april nader te informeren over de ontwikkelingen op de huurmarkt en de uitwerking van deze afspraak in het coalitieakkoord.

Vraag 2

Heeft u kennisgenomen van de aanbeveling van SEO om de betaalbaarheid voor huurders te waarborgen via subsidies of borgstellingen, in plaats van via hogere huren of afschaffing van huurregulering?

Antwoord 2

Ja.

¹ Rapport SEO Economisch onderzoek, «Investeringsklimaat Middenhuur», bijlage bij Kamerstuk 27 926, nr. 405.

Vraag 3

Waarom acht u het gerechtvaardigd dat huurders met een middeninkomen meer moeten betalen om particuliere verhuurders «betere businesscases» te gunnen?

Antwoord 3

Een betere businesscase voor particuliere verhuurders is op zichzelf geen beleidsdoel, maar een middel om verhuur rendabel te houden en het aanbod van huurwoningen te bevorderen. Indien ik aanpassingen aan de huurprijsregulering zal voorstellen, is dit met het doel om het aanbod van betaalbare huurwoningen op peil te houden.

Vraag 4

Hoe verhoudt deze benadering zich tot uw eigen beleidsdoelstelling dat werken moet lonen en dat ook middeninkomens betaalbaar moeten kunnen wonen?

Antwoord 4

Zoals hiervoor toegelicht zal het doel van eventuele aanpassingen aan de wet betaalbare huur zijn om het aanbod van betaalbare huurwoningen voor middeninkomens op peil te houden.

Vraag 5

Waarop baseert u de veronderstelling dat hogere huren noodzakelijk zijn om nieuwbouw van middenhuur te realiseren, terwijl het SEO-model aangeeft dat slechts een klein deel van het segment rendabel kan worden bij die huurverhoging?

Antwoord 5

De berekeningen van SEO Economisch onderzoek laten zien dat vooral kleinere meergezinswoningen met een hogere huur binnen het middenhuursegment rendabel gebouwd kunnen worden. Of dit mogelijk blijft is sterk afhankelijk van macro-economische variabelen. Voorbeelden van redenen om het investeringsklimaat te verbeteren zijn het mogelijk maken van de bouw van meer woningen met groot oppervlak en het behouden van meer middenhuurwoningen in de bestaande voorraad. SEO Economisch Onderzoek schetst dat er verschillende mogelijkheden zijn om het uitpanden tegen te gaan en de bouw van nieuwe huurwoningen te stimuleren, maar dit heeft altijd een prijs. Volgens SEO Economisch Onderzoek kan een beter investeringsklimaat door drie groepen worden betaald: huurders in een gereguleerde middenhuurwoning, de overheid of eigenaar-bewoners. In het onderzoek licht SEO Economisch Onderzoek toe dat een betere aansluiting van gereguleerde huren op de marktwaardering van woningen op de huurmarkt het investeringsklimaat verbetert en daarmee de beschikbaarheid van huurwoningen bevordert, maar ten koste gaat van de betaalbaarheid voor huurders in een gereguleerde middenhuurwoning.

Vraag 6

Hoe verhoudt uw opstelling tegenover particuliere verhuurders zich tot de kabinetsbrede inzet op bestaanszekerheid en betaalbaarheid?

Antwoord 6

Zoals hiervoor toegelicht zal het doel van eventuele aanpassingen aan de wet betaalbare huur zijn om het aanbod van betaalbare huurwoningen voor middeninkomens op peil te houden wat ik niet in strijd acht met inzet op bestaanszekerheid en betaalbaarheid.

Vraag 7

Wilt u erkennen dat het hier niet gaat om «kleine beleggers met één woning», maar om partijen die vaak opereren met hoog vreemd vermogen en forse rendementseisen, zoals SEO en DNB aangeven?

Antwoord 7

De verhuurders die actief zijn in het middenhuursegment lopen sterk uiteen. Het rapport van SEO Economisch Onderzoek is deels gebaseerd op inzichten die men heeft verkregen met het uitzetten van een enquête onder investeer-

ders. 21 investeerders hebben daarop gereageerd. 17 investeerders hebben in hun reactie aangegeven in hoeverre zij hun investeringen financieren met vreemd vermogen; dit loopt uiteen van 0% van de totale waarde van de investeringen tot 70%, met een gemiddelde van 30%. Het gemiddelde vereist rendement voor belastingen is onder deze investeerders 6,4%; het gemiddelde vereist rendement voor investeerders die zich wel deels financieren met vreemd vermogen is dit 9,2%.

Vraag 8

Hoe vaak spreekt u met de Minister van Financiën over fiscale prikkels die van invloed zijn op het investeringsklimaat in de middenhuur?

Antwoord 8

Het kabinet heeft een Ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw ingesteld met als doel binnen zes maanden een integraal programma op te stellen dat de koers uitzet voor de realisatie van de gewenste 100.000 woningen per jaar. Het investeringsklimaat komt in deze Taskforce terug. De Minister van Financiën is lid van deze Taskforce. Daarnaast is er veelvuldig contact tussen mijn ministerie en het Ministerie van Financiën en is het Ministerie van Financiën vertegenwoordigd in het Structureel Overleg Investeringsklimaat.

Vraag 9

Waarom zijn de SEO-aanbevelingen over verruiming van de pensioenfondsvrijstelling, achterborgstellingen en fiscale gelijkheid tussen huur en koop niet overgenomen in uw beleid?

Antwoord 9

Zoals toegelicht in antwoord 1 ben ik voornemens u in april nader te informeren over de ontwikkelingen op de huurmarkt en de uitwerking van deze afspraak in het coalitieakkoord. Ik wil u dan tevens informeren over de aanbevelingen van het onderzoek van SEO Economisch Onderzoek.

Vraag 10

Kunt u toezeggen dat u, bij de aangekondigde vervolgbrief met de Staatssecretaris van Fiscaliteit, expliciet zult reflecteren op de lijn dat fiscale stimulanzen en borgstelling beter zijn dan huurverhoging?

Antwoord 10

Zie antwoord vraag 9.

Vraag 11

Deelt u de opvatting dat wie bewust met een hoge schuldratio belegt, zelf verantwoordelijk is voor dat risico en niet met hogere huren gecompenseerd hoeft te worden?

Antwoord 11

Bedrijfsmatige verhuurders en hun kredietverstrekkers dragen zelf het risico van de keuze om te financieren met vreemd vermogen. Van hen wordt geacht dat zij voldoende kennis hebben over de risico's. Wel gelden voor kredietaanbieders die zogenaamde *buy-to-let* hypotheke verstrekken aan particuliere verhuurders die één of enkele woningen voor de verhuur kopen, bijvoorbeeld als (aanvullende) pensioenvoorziening, aanvullende regels. Particuliere verhuurders zijn doorgaans namelijk minder bekend met de risico's en sluiten een hypotheek niet vaak af. Daarom is de Wet op het financieel toezicht van toepassing op kredietaanbieders die *buy-to-let* hypotheke verstrekken aan dergelijke consument-beleggers. Kredietaanbieders die dergelijke hypotheke aanbieden zijn daarmee gebonden aan dezelfde eisen die ook gelden voor reguliere woninghypotheke, zoals een maximale *Loan-to-Value* (LTV) van 100 procent en inkomenseisen.

Vraag 12

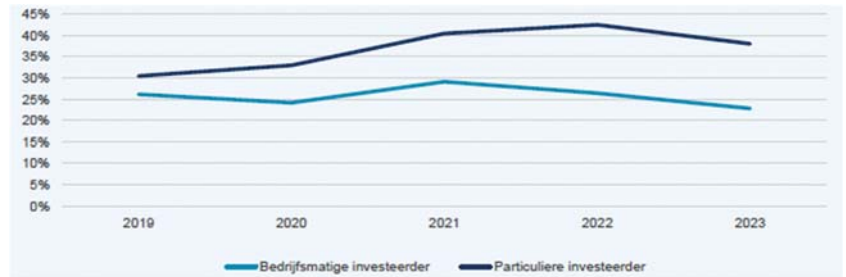
Hoeveel particuliere verhuurders in Nederland beleggen met meer dan 70% vreemd vermogen, en hoeveel woningen hebben zij gezamenlijk?

Antwoord 12

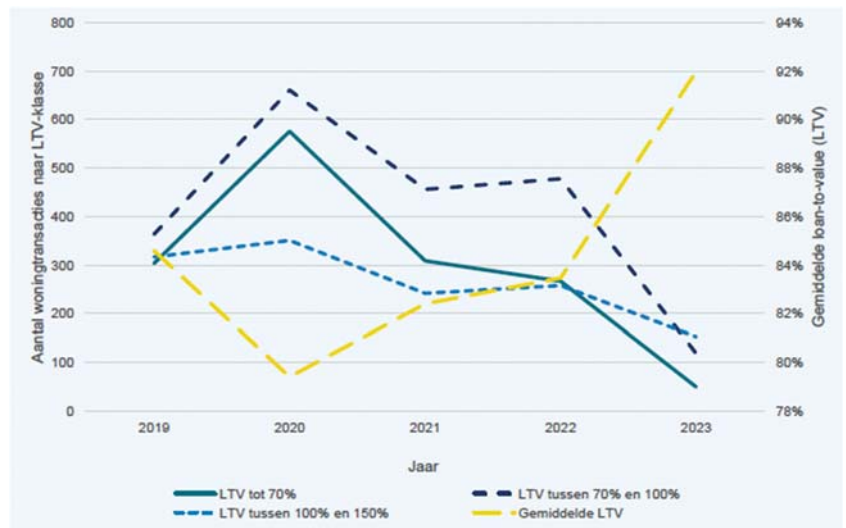
Hoeveel woningen in de bestaande voorraad precies in het bezit zijn van particuliere verhuurders met meer dan 70% vreemd vermogen is niet bekend. Wel blijkt uit een analyse uit 2024 van transactiegegevens van het Kadaster dat sinds 2019 bij ongeveer 30% van de woningen aangekocht door investeerders een hypotheek is afgesloten (Grafiek 1). Particuliere investeerders sloten voor hun woningaankopen vaker een hypotheek af dan bedrijfsmatige verhuurders.

De gemiddelde loan-to-value (LTV) van door particuliere investeerders afgesloten hypotheek lag in de periode 2019–2022 tussen de 80% en 84% (Grafiek 2). In 2023 nam de LTV toe tot 92%. De onderstaande figuur toont de ontwikkeling van het aantal woningen dat door particuliere verhuurders is aangekocht met een LTV-ratio onder de 70%, tussen de 70% en 100% en tussen de 100% en 150%².

Grafiek 1: Aandeel aankopen investeerders met hypotheek



Grafiek 2: Verhuurhypotheek: Loan-to-Value (LTV)



Vraag 13

De vastgoedlobby predikt het beeld dat het vooral gaat om «kleine beleggers die voor hun pensioen sparen», maar is hier een kwantitatieve onderbouwing voor?

² Een hogere LTV dan 70% is opvallend omdat geldverstrekkers over het algemeen een maximale LTV van 70% bij verhuurhypotheeklen hanteren. De verklaring hiervoor is de rekenmethode van het Kadaster. De LTV van geldverstrekkers wordt bepaald door de geldlening te delen door de taxatiewaarde na eventuele verbouwing. Het Kadaster berekent de LTV door de geldlening te delen door de koopsom. Investeerders kopen over het algemeen woningen met een laag energielabel en verduurzamen deze en betalen gemiddeld een lagere koopsom dan andere groepen kopers voor een zelfde woning, waardoor het verschil tussen koopsom en taxatiewaarde relatief groot is.

Antwoord 13

Uit de transactiedata van het Kadaster blijkt dat op 1 januari 2026 5,67% van de totale woningvoorraad in bezit is van een bedrijfsmatige belegger. Daarnaast is 3,34% van de woningen in bezit van een particuliere belegger. Tot slot is 2,1% in bezit van een particulier als tweede woning. Van die laatste categorie is een deel in bezit voor eigen gebruik en wordt een deel verhuurd. Op basis van de data van het Kadaster is niet te zeggen welk deel dit betreft. Wel blijkt uit onderzoek van het CBS dat zo'n 70% van de tweede woningen wordt verhuurd. Dit impliceert dat ca. 1,5% van de totale woningvoorraad een particuliere belegger met maximaal twee woningen betreft. De afgelopen jaren neemt het aandeel woningen in bezit van particuliere beleggers steeds verder af. Zo was in januari 2025 nog 3,64% van de woningen in bezit van particuliere beleggers, tegenover 3,34% in januari 2026. Het aandeel woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders is in lichte mate toegenomen, van 5,60% in januari 2025 naar 5,67% in januari 2026. Een reden hiervoor zou kunnen zijn dat particuliere beleggers hun verkopen niet kunnen compenseren door middel van aankopen of het bijbouwen van woningen, terwijl de bedrijfsmatige investeerders hier beter toe in staat zijn.

Vraag 14

Zou het niet logischer zijn om deze problematiek (een goed pensioen regelen) te adresseren binnen het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, in plaats van binnen Volkshuisvesting, aangezien dit primair gaat over individuele vermogensvorming en niet over volkshuisvesting?

Antwoord 14

Zoals toegelicht in de beantwoording van vraag 4 en vraag 6 zullen eventuele aanpassingen in de huurprijsregulering gericht zijn op het bevorderen van het aanbod van betaalbare huurwoningen, niet om individuele vermogensvorming te bevorderen.

Vraag 15

Wilt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 15

Ja.